

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

### (3) 地域優良賃貸住宅の実施について

#### 〈事業の概要〉

- ・子育て世帯、新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯及び地域の活性化の観点から定住促進に資する世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため地域優良賃貸住宅整備事業を実施する。
- ・都市再生機構の供給計画に基づく子育て世帯向け住宅を供給する。

#### 〈地域優良賃貸住宅の整備に関する事項〉

- ・整備を促進すべき地域（政令指定都市及び中核市にあっては独自に定める地域住宅計画等による）  
民間、公共、公社供給（子育て支援タイプを含む）：県内全域  
機構供給：現に都市再生機構の存する区域（都市再生機構が今後供給を予定している区域）
- ・特別な事情のため入居させることが適当と認められる場合  
民間、公共、公社供給（子育て支援タイプを含む）
  - 1 被災者世帯（地震等災害により住宅に被害を受けた者）
  - 2 母子・父子世帯（配偶者のない女子（男子）で現に学生を扶養している者）
  - 3 外国人世帯（外国籍を有する者）
  - 4 DV被害者世帯（配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律（平成13年法律第31号）第1条第2項に規定する者）
  - 5 被生活保護者世帯（生活保護法（昭和25年法律第144号）第6条第1項に規定する者）
  - 6 犯罪被害者世帯（犯罪被害者等基本法（平成16年法律第161号）第2条第2項に規定する者）
  - 7 ホームレス世帯（ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法（平成14年法律第105号）第2条に規定する者）
  - 8 失業者世帯（雇用保険法（昭和49年法律第116号）第4条第1項に規定する者）
  - 9 U J I ターン世帯（当該市町村以外から転入する者）※公共供給型に限る

### (4) その他（関連事業など）

- ・福岡県、福岡県内の市町村、住宅金融支援機構九州支店、独立行政法人都市再生機構九州支社、地方住宅供給公社、（一財）福岡県建築住宅センターをもって構成する福岡県地域住宅協議会にて公的賃貸住宅等の整備に関して必要な措置について協議する。
- ・民間賃貸住宅の活用等により住宅確保要配慮者の居住の安定を図る。
- ・福岡県内の区域においては、空家の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅への有効活用等を推進する。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業		事業主体	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
事業	細項目			
1-1 公営住宅等整備事業		福岡県、大牟田市、直方市、飯塚市、田川市、八女市、筑後市、春日市、うきは市、朝倉市、小竹町、桂川町、添田町、糸田町、大任町、赤村、福智町、みやこ町	29,522	29,522
1-2 公営住宅等ストック総合改善事業		福岡県、大牟田市、直方市、飯塚市、田川市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、行橋市、豊前市、中間市、筑紫野市、大野城市、宗像市、古賀市、宮若市、嘉麻市、朝倉市、みやま市、糸島市、那珂川市、新宮町、粕屋町、芦屋町、水巻町、桂川町、筑前町、広川町、糸田町、川崎町、大任町、赤村、福智町、苅田町、みやこ町、吉富町、築上町	18,845	18,845
1-3 地域優良賃貸住宅整備事業		福岡県	0	0
1-4 公的賃貸住宅家賃低廉化事業		飯塚市、田川市、柳川市、筑後市、春日市、宗像市、うきは市、宮若市、朝倉市、新宮町、芦屋町、桂川町、筑前町、大刀洗町、香春町、糸田町、大任町、福智町、みやこ町、吉富町	748	748
1-5 住宅地区改良事業等	住宅地区改良事業		0	0
	小規模住宅地区等改良事業	福岡県、大牟田市、直方市、飯塚市、田川市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、行橋市、豊前市、中間市、筑紫野市、春日市、大野城市、福津市、うきは市、宮若市、嘉麻市、朝倉市、みやま市、宇美町、芦屋町、水巻町、岡垣町、遠賀町、鞍手町、桂川町、筑前町、大刀洗町、大木町、広川町、香春町、添田町、川崎町、大任町、苅田町、築上町	692	692
	改良住宅等改善事業		8,907	10,773
	住宅新築資金等貸付助成事業		994	994
1-6 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業		福岡県	0	0
合計			59,707	61,573
提案事業		事業主体	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
2-1 公営住宅改善関連事業		福岡県、大牟田市、八女市、小郡市、新宮町、吉富町	1,153	1,153
2-2 住宅地区改良事業等関連事業		福岡県、大牟田市、田川市、岡垣町、大任町	13	13
2-3 公的賃貸住宅アセスメント調査事業		中間市、宮若市、嘉麻市、朝倉市、芦屋町、鞍手町、苅田町	662	662
2-4 既存建築物除却事業		大牟田市、飯塚市、田川市、柳川市、八女市、大川市、行橋市、豊前市、中間市、宮若市、嘉麻市、朝倉市、みやま市、芦屋町、水巻町、岡垣町、小竹町、鞍手町、東峰村、広川町、川崎町、苅田町、みやこ町、上毛町	840	840
2-5 その他公的賃貸住宅関連事業		豊前市、芦屋町	129	129
2-6 住宅政策関連計画策定等		福岡県、田川市、福津市、宮若市、篠栗町、粕屋町、小竹町、大任町	156	156
2-7 定住促進関連事業		飯塚市、八女市、筑後市、大川市、豊前市、中間市、宗像市、宮若市、嘉麻市、那珂川市、芦屋町、水巻町、岡垣町、遠賀町、鞍手町、香春町、福智町、吉富町	1,563	1,563
2-8 福祉・安全・環境関連事業		直方市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、筑紫野市、宗像市、太宰府市、うきは市、みやま市、糸島市、新宮町、粕屋町、遠賀町、小竹町、大刀洗町	90	90
2-9 災害対応関連事業		朝倉市	77	77
2-10 住宅情報提供推進事業		福岡県、宗像市、那珂川市	591	591
2-11 ふくおか県産材家づくり推進事業		福岡県	98	98
合計			5,372	5,372

※交付期間内事業費、交付金算定対象事業費は概算事業費



## 7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

## 8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

### 【配慮入居者】

地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等を推進するため、入居者を確保することができない特定優良賃貸住宅のストックを有効活用し、1又は2のいずれかに定める住宅の確保に特に配慮を要する者（配慮入居者）への入居を認める。

この場合同居親族要件、所得による要件は問わない。

1. 特定優良賃貸住宅制度において特定入居資格、または優先入居資格に該当する者
2. 以下のいずれかに該当する者
  - ①子育て世帯（18歳未満の同居する児童がいる世帯）
  - ②一定の収入はあるものの、各種控除を受け所得要件が下回る者
  - ③親子で隣居を希望する者
  - ④最低居住水準未満世帯の入居者
  - ⑤法人契約（入居者との連名契約に限る）で入居する者
  - ⑥マンション等の建替え等のために一時的な仮住居を必要とする者
  - ⑦マンションの建替えの円滑化等に関する法律第102条の規定による勧告に係るマンションの賃借人

### 【賃貸に関する事項】

配慮入居者に対して、福岡県が平成18年度までに認定を行った特定優良賃貸住宅及び平成18年度までに指定都市等により認定され福岡県住宅供給公社が建設した特定優良賃貸住宅の空家を賃貸する。

## 8-2. 法第6条第7項又は地域優良賃貸住宅制度要綱第17条の規定に基づく配慮入居者及び地域優良賃貸住宅（一般型）の賃貸に関する事項

### 【配慮入居者】

地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等を推進するため、入居者を確保することができない地域優良賃貸住宅のストックを有効活用し、住宅の確保に特に配慮を要する者（配慮入居者）への入居を認める。

この場合同居親族要件（①は除く）、所得による要件（①は除く）は問わない。

- ①親族同居世帯（所得月額0円～487,000円）
- ②子育て世帯（同居者に18歳未満の者又は妊娠している者がいる世帯）
- ③新婚世帯（配偶者（事実婚及び予定者を含む）を得て5年以内の者）
- ④高齢者世帯
- ⑤障害者等世帯
- ⑥母子・父子世帯
- ⑦外国人世帯
- ⑧DV被害者世帯
- ⑨親子で隣居を希望する者
- ⑩最低居住水準未満世帯の入居者
- ⑪マンション等の建替え等のために一時的な仮住居を必要とする者
- ⑫マンションの建替えの円滑化等に関する法律第102条の規定による勧告に係るマンションの賃借人
- ⑬公営住宅の収入超過者である者
- ⑭災害、不良住宅の撤去等により、住宅を必要とする者
- ⑮公営住宅法第2条第11号に規定する公営住宅建替事業による公営住宅の撤去により住宅を必要とする者
- ⑯都市計画事業等に伴う住宅の除去により住宅を必要とする者
- ⑰収用認定事業者等の執行に伴う住宅の除去により住宅を必要とする者

### 【賃貸に関する事項】

配慮入居者に対して、福岡県が平成19年度以降に認定を行った地域優良賃貸住宅（一般型）及び平成23年度以降に認定を行った地域優良賃貸住宅の空家を賃貸する。（指定都市等により認定され福岡県住宅供給公社が建設したものを含む。）

## 9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

・既存ストックを活用した効率的な公的賃貸住宅供給促進を図るため、特定優良賃貸住宅等の用途を廃止し、高齢者向け優良賃貸住宅として使用する場合、高齢者向け優良賃貸住宅の加齢対応構造部分に係る基準を緩和する。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。

■ 社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第三編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

<Step0>

	(単位:百万円)		
	交付金算定対象事業費		
	A	K	B
基幹事業	9227.772	0	
公営住宅等整備事業	9227.772		
地域優良賃貸住宅整備事業			
公営住宅ストック総合改善事業	0		
市街地再開発事業			
優良建築物等整備事業			
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
都心共同住宅供給事業			
住宅市街地基盤整備事業			
住宅・建築物安全ストック形成事業			
公的賃貸住宅家賃低廉化事業			
住宅地区改良事業等		0	
災害公営住宅家賃低廉化事業			
提案事業			150
			国費(β)
都市・地域再生緊急促進事業			

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらないように換算。  
これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について(平成21年1月27日付け都市・地域整備局長・住宅局長通知)に基づいて、国費(補助額)を算定。

START

<Step0>  
事業別に交付金算定対象事業費A、K、B  
都市・地域再生緊急促進事業の国費を記入。

$9/10 \times (A+B) + K$  と  $10/9 \times A + K$  のいずれか少ない額  $\times 1/2 + \beta$

4,220 百万円

交付限度額1

■ 地域住宅特別措置法施行規則第6条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

<Step1>

	住宅の種類 i	住宅の種類 ii	構造	(単位:戸)							小計
				北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	
N2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	①公営住宅	超高層 一般								0
		②住宅地区改良事業等	超高層 一般								0
		③その他の住宅	超高層 一般								0
N1	(1)計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層 一般							34786	34786
		②住宅地区改良事業等	超高層 一般								0
		③その他の住宅	超高層 一般								0
	(2)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層 一般								0
		②住宅地区改良事業等	超高層 一般								0
		③その他の住宅	超高層 一般								0
	(3)その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層 一般								0
		②住宅地区改良事業等	超高層 一般								0
		③その他の住宅	超高層 一般								0

(N1 + N2) × Ch × 0.5

498,135 百万円

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

<Step2>

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1)道路・公園・緑地・広場 [m]	下記以外			0	23	0
				0	23	0
	住宅地区改良事業等			0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
(2)下水道 [m]				3.6	0	
(3)-1 河川 [m] 整備費				3.700	0	
(3)-2 河川 [m <sup>2</sup> ] 用地補償費				0	0	
(4)-1 調整池 [m <sup>3</sup> ] 整備費				140	0	
(4)-2 調整池 [m <sup>2</sup> ] 用地補償費				0	0	
(5)再開発・優建 [m]				132	0	
(6)電線共同溝等 [m]				680	0	
(7)人工地盤 [m]				5,300	0	

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

$(N1 + N2) \times Ch + \sum Cn$  × 0.5

498135 百万円

<Step2>  
施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。  
⇒交付限度額1が交

■ 交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

4,220 百万円